PROCES-VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

EN DATE DU 25 NOVEMBRE 2020

118ème REUNION

L'an deux mille vingt, le 25 novembre à 14h30, le conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier de Lorraine devenu de Grand Est suite au décret paru le 21 octobre 2020, s'est réuni à Pont-à-Mousson, dans les locaux de l'Établissement.

Membres présents avec voix délibérative :

Mme DULAMON	Représentante de l'État désigné par le ministre chargé des collectivités territoriales
Mme MAESTRI	Représentante de l'État désigné par le ministre chargé de l'urbanisme
M. GIURICI	Représentant de l'État désigné par le ministre chargé du logement
Mme BARUTEAU	Représentante de l'État désignée par le ministre chargé du budget
Mme DEL GENINI, MM. LEMOINE et PFEFFER	Représentants du conseil régional Grand Est
MM. ABBAS et HAZARD	Représentants du conseil départemental 55
Mmes BERVILLER et ZIROVNIK et MM. GROS, FREYBURGER, REICHHELD et SCHUH	Représentants du conseil départemental 57
M. GERECKE et LECLERC	Représentants du conseil départemental 88
Mme PAILLARD	Représentante de la Communauté d'agglomération d'Épinal
M. GROSDIDIER	Représentant de Metz Métropole
Mme KHIROUNI	Représentante de la Métropole du Grand Nancy
M. DELVERT	Représentant de la Communauté d'agglomération de Bar-le-Duc Sud Meuse

Membres excusés avec voix délibérative (titulaires non représentés par leurs suppléants) :

MM. LALANDRE, SADOCCO et VILAIN	Représentants du conseil régional Grand Est
Mme BARDOT-NORMAND, BOURSIER et LALANCE et MM. CORZANI, HARMAND et PIZELLE	Représentants du conseil départemental 54
Mme BABOUHOT	Représentante du conseil départemental 88

Autres participants à la réunion :

M. DUBOIS	Représentant de la Communauté d'agglomération d'Épinal
Mme VUIDEL	Région Grand Est
M. TISSERANT	Agent comptable de l'EPFGE
M. TOUBOL	Directeur Général de l'EPFGE
M. RANGEARD	Secrétaire du CSE de l'EPFGE
MM. COMBE, FREHAUT et PROTH	EPFGE

xxx

M. FREYBURGER salue l'assemblée et remercie de leur présence les personnes en ligne. Il souligne que c'est la première fois que le conseil d'administration se réunit sous cette forme, en visioconférence, et que le quorum est atteint. Il indique qu'il est entouré, au siège de l'établissement, de M. TOUBOL, Directeur général, de M. BLAISON, Contrôleur général et de MM. COMBE et PROTH ; les autres participants étant en visioconférence.

M. FREYBURGER présente les excuses de Mme la Préfète de Région qui n'a pas pu se rendre disponible cet après-midi. Il indique qu'à la suite des élections municipales et communautaires, des modifications sont intervenues dans la représentation des EPCI et qu'il a le plaisir d'accueillir de nouveaux administrateurs :

- pour Metz Métropole, M. GROSDIDIER, maire de Metz et Président de Metz Métropole, titulaire, et M. GOUTH, suppléant,
- s'agissant de la Métropole du Grand Nancy, Mme KHIROUNI, titulaire, et Mme LUCAS, suppléante,
- pour la communauté d'agglomération d'Epinal, Mme PAILLARD, titulaire, et M. DUBOIS, suppléant.
- Par ailleurs, M. DELVERT, a été redésigné en tant que titulaire pour la CA de Bar-le-Duc Sud Meuse.

M. FREYBURGER informe également que Mme BARDOT-NORMAND, représentant le conseil départmental de Meurthe-et-Moselle, qui était suppléante auprès de Mme BOURSIER, est devenue titulaire en remplacement de Mme BEAUSERT-LEICK.

M. FREYBURGER souligne que l'actualité est très riche pour l'établissement ces dernières semaines, voire depuis quelques mois. Après plusieurs années de réflexions, une étape majeure a été franchie, avec la parution du décret le 21 octobre dernier qui permet à l'Etablissement Public Foncier de Lorraine de devenir l'EPF de Grand Est et au-delà du nom, de pouvoir désormais intervenir dans les départements de l'ex-Champagne-Ardenne.

Toujours en lien avec l'actualité, M. FREYBURGER indique que des dispositifs exceptionnels qui doivent permettre à l'établissement de contribuer au plan de relance seront présentés.

Par ailleurs, M. FREYBURGER signale qu'à l'issue de cette réunion, une conférence de presse a été organisée avec M. TOUBOL, le Directeur général, durant laquelle les thèmes suivants seront évoqués :

- l'extension aux départements des Ardennes, de l'Aube, de la Marne et de la Haute-Marne, et aux premières interventions qui y seront engagées,
- les grands enjeux du Programme 2020-2024 de l'Etablissement public foncier
- et sa contribution au plan de relance de l'économie.

M. FREYBURGER indique qu'un dossier complémentaire a été mis en ligne et transmis ce matin contenant :

- le diaporama de la séance,
- un dossier concernant les divers accords d'entreprise,
- une nouvelle version de l'avenant « Malzéville - Plan foncier »,
- un projet de convention partenariale avec Action Logement,
- et une note sur les interventions de l'EPF dans les différentes contractualisations territoriales.

Préalablement à la présentation du dossier, M. FREYBURGER demande si le conseil d'administration approuve la modification du règlement intérieur institutionnel, modification qui permet d'organiser cette réunion en visioconférence. En l'absence d'opposition et d'abstention, la modification est adoptée.

La délibération n°CA20/019 est adoptée à l'unanimité.

I. Approbation des comptes rendus des consultations écrites du conseil d'administration des 1er juillet et 09 septembre 2020

M. FREYBURGER propose de valider les comptes rendus des consultations écrites du conseil d'administration des 1er juillet et 09 septembre 2020. Aucune demande de modification n'étant formulée, il est mis aux voix et ratifié à l'unanimité.

M. FREYBURGER souligne que le sujet relatif à la publication du décret le 21 octobre dernier et la création de l'Etablissement Public Foncier de Grand Est a fait l'objet d'une longue préparation. Il passe la parole à M. TOUBOL pour en apporter tous les détails.

II. DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

1- Publication le 21 octobre 2020 du décret relatif à l'EPF de Grand Est

M. TOUBOL indique que le décret paru le 21 octobre 2020 prend acte de l'extension du périmètre de compétence de l'EPF de Lorraine aux quatre départements de l'ancienne région Champagne-Ardenne. L'établissement est désormais dénommé EPF de Grand Est. Cette publication intervient au terme d'une démarche de longue haleine entamée par une première lettre de la ministre du logement en janvier 2016, au lendemain de la création des nouvelles régions. Des études ont été conduites sous l'autorité du Préfet de Région. Une mission de préfiguration a ensuite été conduite à partir de 2019 par Philippe SCHMITT du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable qui a rendu son rapport à l'été et est intervenu devant le conseil d'administration de l'établissement en juillet 2019 pour présenter les grandes lignes de ses conclusions. Le projet de décret a été mis à la consultation des collectivités à la mi-décembre 2019, comme prévu par le Code de l'Urbanisme. Cette consultation s'est achevée à la mi-mars 2020. Durant l'été 2020, le rapport de la Préfecture de Région a été transmis au ministre qui a saisi le Conseil d'Etat. La signature est intervenue le 19 octobre 2020. Le 21 octobre 2020 était publié le décret et depuis le 22 octobre 2020, l'établissement est donc compétent sur ce nouveau périmètre. Une nouvelle page s'écrit pour l'établissement. Les différentes cartes figurant dans le diaporama rappellent que ce n'est pas la première fois que le périmètre d'intervention de l'établissement s'agrandit. Il s'agit d'une nouvelle étape à écrire tous ensemble.

M. FREYBURGER ajoute que le conseil d'administration accueille avec beaucoup d'enthousiasme cet élargissement du périmètre et qu'il est très heureux de travailler dorénavant avec les collectivités de l'ancienne région de Champagne-Ardenne. Il souligne que le conseil d'administration a tenu à mettre au point un dispositif permettant d'amorcer les travaux sur les territoires concernés par l'extension du périmètre de l'établissement tout en préservant les moyens que les Lorrains ont placé dans l'établissement depuis 1973, dans des configurations qui ont évolué depuis lors. Le conseil d'administration est parvenu à une organisation permettant à la fois de constituer un fond d'amorçage tout en préservant les moyens des collectivités lorraines. Un retour est prévu vers elles après que l'amorçage eut été effectué. L'accord lui paraît être de bon augure pour préserver les intérêts des Lorrains mais aussi permettre aux collectivités champardennaises de pouvoir mener à bien leurs projets en lien avec l'établissement.

M. GROS fait la remarque que l'Alsace est absente de l'EPFGE. Il en demande la raison.

M. FREYBURGER indique que la question s'est effectivement posée. Il rappelle qu'avec Alain TOUBOL, ils sont allés à la rencontre de nombreux élus d'Alsace, de Champagne-Ardenne et de Lorraine pour échanger, expliquer et répondre aux interrogations. Au cours de leurs échanges avec les collectivités alsaciennes, notamment avec le Président du conseil départemental du Bas-Rhin, celui du Haut-Rhin mais aussi avec l'Eurométropole de Strasbourg, ils ont pris acte de la volonté des collectivités alsaciennes de se tourner vers les moyens dont elles disposaient concrètement au plan local. Il fait référence à l'Etablissement public foncier

local d'Alsace qui a été créé il y a une dizaine d'années à l'initiative du conseil départemental du Bas-Rhin. M. FREYBURGER regrette qu'ils aient préféré se tourner vers leurs instruments locaux. Il pense que cette extension aurait été aussi pertinente à l'est qu'à l'ouest et qu'elle aurait pu rendre bien des services aux collectivités alsaciennes. Certaines lui en ont fait part et auraient souhaité que le périmètre soit étendu en Alsace. Il note que le Président de Région avait un regard bienveillant sur la question et s'est montré très intéressé par l'établissement. Mais il a fallu tenir compte de l'avis des exécutifs des différentes collectivités alsaciennes. Il le constate et le respecte, même s'il le déplore.

M. GROSDIDIER souligne que l'on apprend tous, en politique, que l'on ne peut pas faire le bonheur des gens contre eux-mêmes.

M. FREYBURGER ajoute que certains élus alsaciens en ont parfaitement conscience. Il pense que dans les mois et années qui viennent, certains auront l'occasion de le regretter. Le gouvernement n'a pas voulu forcer les choses. C'est la manifestation du statut un peu hybride des Etablissements Publics Fonciers d'Etat. Le terme « Etat » a fait peur à certains élus alsaciens. Pourtant, les orientations des EPF d'Etat tiennent le plus grand compte des collectivités. Toutes les conditions pour un consensus à ce sujet n'étaient pas réunies.

Mme DULAMON indique que Mme la Préfète de Région a rappelé par courrier sa volonté d'échanges entre les deux établissements publics fonciers, l'EPFGE et celui d'Alsace. Un travail en commun devra être conduit.

M. FREYBURGER souligne que les deux établissements ne disposent pas des mêmes moyens humains et matériels, de compétences en interne. Il pense qu'effectivement des interactions pourront être engagées et que l'EPFGE y contribuera. Cependant, l'EPFGE se situe, lui semble-t-il, d'après son expérience, sur un niveau très différent. Les Lorrains ont la chance de disposer d'un établissement puissant, qui sait faire les choses, qui sait accompagner les collectivités. Sans remettre en cause la qualité des personnes qui travaillent au sein de l'Etablissement public foncier local d'Alsace, il lui semble qu'il ne s'agit pas du même niveau d'intervention et d'expertise. Il souligne que l'on ne pourra pas reprocher à l'Etablissement Public Foncier de Lorraine, devenu de Grand Est, d'avoir eu l'esprit large et d'avoir tenté jusqu'au bout de mener un dialogue constructif avec ses voisins et amis Alsaciens.

M. GROS demande si les Alsaciens ont le même système fiscal de collecte des fonds que celui de l'EPFGE.

M. TOUBOL répond que du point de vue du mécanisme fiscal, l'EPF local est assis sur le même mécanisme que celui de l'EPF d'Etat, c'est-à-dire que le conseil d'administration ou l'assemblée générale de l'établissement vote la Taxe Spéciale d'Equipement qui est prélevée sur le périmètre de compétence de l'établissement public foncier local. De ce point de vue, les choses sont relativement comparables.

2- Evolution de l'organisation interne dans le cadre de l'extension

M. TOUBOL informe qu'à l'occasion de cette extension, l'établissement a engagé un projet interne de réorganisation profonde de l'établissement. Il rappelle que l'établissement est aujourd'hui organisé en fonction de ses deux principaux métiers en termes opérationnels, d'un côté l'action foncière et de l'autre, les études et les travaux sur les friches. Il indique avoir engagé une démarche aujourd'hui soumise pour avis aux représentants du personnel comme le prévoit le Code du travail. Il est prévu de mettre en place une organisation territorialisée autour de trois directions territoriales : une au nord, en charge des dossiers mosellans et ardennais, une au centre sur la Meurthe-et-Moselle, la Meuse et la Marne et une au sud, sur les Vosges, la Haute-Marne et l'Aube. Chaque direction territoriale a la quasi plénitude des compétences opérationnelles et dispose d'interlocuteurs sur l'ensemble des sujets traités par l'EPF.

M. TOUBOL informe également que sur les questions opérationnelles et de stratégie de l'établissement, une direction du développement sera créée, avec des collaborateurs qui auront un regard sur l'ensemble du territoire. Cette évolution de l'organisation lui semble nécessaire pour être au rendez-vous de cette extension et, de manière générale, de ses partenariats avec les collectivités lorraines et champardennaises.

3- Contribution de l'EPF de Grand Est au plan de relance

M. TOUBOL rappelle que dans le dossier du conseil d'administration du mois de juillet 2020, quelques pistes possibles de contribution de l'EPF de Grand Est au plan de relance avaient été tracées. Entre-temps, il a, avec son équipe, eu l'occasion de rencontrer des collectivités et des partenaires. Des sujets ont été identifiés, sujets sur lequels l'établissement pouvait commencer d'ores et déjà à travailler dans cet état d'esprit. Il propose de retenir à ce stade les contributions suivantes :

- Le lancement d'un appel à projets ou à candidatures en direction des bailleurs sociaux, des organismes de portage mais aussi des acteurs de l'économie sociale et solidaire, ces derniers étant plus tournés vers de l'hébergement que du logement. L'établissement se placerait ainsi dans une perspective de soutien à la création d'hébergements et de logements, mais aussi de relance de l'économie. Il indique qu'il détaillera ce point plus loin dans l'ordre du jour.
- M. TOUBOL indique que la deuxième contribution a donné lieu à de nombreux échanges avec les collectivités rencontrées. Il rappelle que l'établissement a partagé les réflexions « Action Cœur de Ville », et centres-bourgs de manière générale, au sein desquelles les problématiques commerciales étaient un sujet crucial. Il souligne que la crise sanitaire et économique actuelle rend cette problématique commerciale encore plus cruciale. De nombreuses collectivités réfléchissent aujourd'hui à la manière, au moins de manière temporaire, de soutenir ou relancer l'activité commerciale. Il est ainsi proposé de mettre l'EPF à disposition des collectivités dans une perspective d'acquisition de murs commerciaux, avec démembrement de propriété, pour permettre à la collectivité de mener à bien l'installation de commerçants, d'en piloter les questions de loyers, le cas échéant d'articuler de telles interventions avec la mise en place de Foncières. L'EPF aurait ainsi un rôle transitoire en préparant un porte-feuille pour une Foncière. Il souligne que le sujet a recueilli de nombreux échos favorables à diverses échelles de territoire. Il propose donc de lancer une étude juridique approfondie sur la manière de faire fonctionner ce mécanisme.
- Dans le cadre du plan de relance, la proposition budgétaire pour 2021 est très importante. A notamment été identifié 4,5 M€ d'interventions foncières et 500 000 € pour des études friches, pour lancer ou venir au soutien de nouvelles opérations, au-delà de ce qui avait déjà pu être identifié ou anticipé sur le périmètre d'extension.
- M. TOUBOL propose également autour de la notion de « zéro artificialisation nette », essence même de l'activité de l'EPF, et tel que cela avait été imaginé dans le PPI 2020-2024, la possibilité de mettre en place des partenariats avec des territoires en difficulté. Des échanges sont en cours avec le conseil départemental de la Moselle pour essayer de construire une stratégie partagée sur la Moselle Est. Le conseil d'administration sera informé des détails de cette stratégie.
- Enfin, à très court terme, l'établissement s'implique aux côtés de l'ensemble des partenaires, Etat, Région, ADEME, à la réflexion sur la mobilisation du fonds friches mis en place par l'Etat dans le cadre du plan de relance. M. TOUBOL propose d'ouvrir la réflexion sur des démarches partenariales conduites autour des questions de renaturation de friches pour essayer de faire émerger un modèle.

M. TOUBOL indique que ces quelques pistes constituent une première ossature ou feuille de route de l'établissement autour de sa contribution au plan de relance.

M. GROSDIDIER souligne qu'en matière commerciale, l'ensemble du territoire est aujourd'hui dans l'urgence, devant une accélération de la désertification des centres villes. Le phénomène est général, il est ancien, plus ou moins affirmé en fonction de la carte d'urbanisme commercial dans certains secteurs, renforcé par le

développement de l'e-commerce, mais surtout accéléré par la crise sanitaire. Par conséquent, dans des grands centres villes comme celui de Metz, il y a urgence. Dans le centre des villes moyennes, il pense aux villes qui avaient fait l'objet de l'attention de l'Etat sur les opérations Cœurs de Ville, on se rend compte que les efforts menés sont quasi réduits à néant et qu'il faut accélérer le mouvement d'appropriation des murs commerciaux et aussi, parfois, des fonds de commerce. Il souligne les niveaux de loyers qui restent exagéremment élevés par rapport à la réalité du marché. Il est très favorable à ce que l'EPF puisse accompagner les collectivités. Il demande quel pourrait en être le calendrier avant d'arriver à un stade opérationnel.

M. FREYBURGER répond que l'établissement aura besoin d'un peu de temps sachant qu'il accompagne des opérations dans les centres villes en lien avec les collectivités sur l'aspect commercial, de manière globale.

M. TOUBOL répond que l'objectif serait de passer à l'opérationnel dans le courant de l'année 2021 mais l'établissement a besoin, au préalable, de clarifier les modalités d'action, de les approfondir sur le plan juridique. Aujourd'hui, des principes se dégagent. Une phase d'étude sera lancée dans un premier temps pour permettre, dans le courant de l'année 2021, d'avoir une stratégie ou une méthodologie précise pour bien articuler ce que peut être le rôle de l'EPF, jusqu'où il peut aller et à partir de quel moment la collectivité doit intervenir. M. TOUBOL indique que l'EPF n'a pas la possibilité d'acheter les fonds de commerce. Il faut donc réfléchir très soigneusement au sujet pour pouvoir proposer aux collectivités un mécanisme adapté.

M. SCHUH salue le projet de stratégie partagée sur la Moselle Est avec le département de la Moselle. Il souligne que ce serait l'occasion de nouer des contacts avec des collègues Sarrois, notamment dans le cadre de l'Eurodistrict. Il explique que la reconversion des friches industrielles et le développement économique doivent se faire de manière très partagée sur l'ancien bassin houiller.

M. GROS demande quelle est l'importance du fonds friches mis en place par l'Etat.

M. GUIRICI indique que le montant global au niveau national est d'environ 260 M€ avec une première répartition d'environ 15 M€ pour le Grand Est, montant plancher. Il explique que si l'on arrive à mobiliser un peu plus de projets pour un montant total supérieur, on pourra faire remonter ces besoins à l'Etat pour avoir un montant plus important.

En l'absence d'intervention complémentaire, M. FREYBURGER propose de prendre acte de cette contribution au plan de relance et des réfexions en cours.

4- Mise en place d'une procédure de signature électronique des conventions et avenants

M. TOUBOL propose la mise en place d'une procédure de signature électronique des conventions et avenants afin de gagner en fluidité avec les collectivités et de permettre des signatures simultanées.

Mme DULAMON s'interroge quant aux aspects juridiques. Elle souligne que ce sont des éléments très importants sur lesquels ils avaient travaillé avec l'Etat. Elle demande quelle en sera la mise en œuvre concrètement : faudra t-il que ce soit l'élu lui-même qui signe ? Ou pourra t-il déléguer sa signature ? Elle demande également si la signature se fera avec une carte à puces.

M. TOUBOL répond qu'il propose d'arrêter aujourd'hui le principe et que l'établissement se calera sur le dispositif qu'utilise l'ANRU. L'établissement récupèrera le mode d'emploi qu'il faudra approfondir et mettre en œuvre.

La délibération n°CA20/020 est adoptée à l'unanimité.

III. DISPOSITIONS INTERNES / divers accords d'entreprise

M. TOUBOL indique qu'il ne rentrera pas dans le détail du dossier dont les administrateurs ont été destinataires aujourd'hui même, étant donné que le document compte 150 pages. Il indique que l'établissement fonctionne conformément au Code du Travail et qu'un certain nombre de ses accords d'entreprise sont relativement anciens. Une mise à jour a été souhaitée eu égard aux évolutions du Code du Travail. Les négociations ont été conduites avec les représentants du personnel. Il propose de mettre en place une démarche en deux temps avec un premier temps « à organisation constante », avant extension, pour ensuite, dans un second temps, répondre sereinement aux questions qui se posent avec l'extension.

Parmi les modifications importantes envisagées, M. TOUBOL note :

- la prise en charge de la mutuelle santé à hauteur de 70% par l'EPF contre 60% actuellement,
- la mise en place d'un accord relatif au télétravail,
- la mise en place du forfait jours, un accord très important pour bien articuler les déplacements, le télétravail et la présence au bureau au moment de l'extension,
- des questions pour gérer le temps de travail pendant les pics d'activité,
- la mise en place d'une charte de déontologie,
- et diverses mises à jour réglementaires.

M. TOUBOL souligne que le Code du Travail évolue très vite et qu'il a fallu se mettre à jour. La refonte des règlements et accords a été très longue et très intense avec les représentants du personnel. Ce travail qui vient d'aboutir permet d'avoir un ensemble équilibré qui permet à l'établissement d'avoir des modes de fonctionnement efficaces tout en respectant les conditions de travail pour le personnel. Il souligne que ces différents accords sont importants pour que l'établissement fonctionne convenablement, surtout avec la réorganisation des services.

La délibération n°CA20/021 est adoptée à l'unanimité.

IV. DISPOSITIONS BUDGETAIRES

1- Budget 2021

M. TOUBOL rappelle que les dispositions budgétaires de l'établissement sont articulées autour du GBCP, avec deux comptabilités, patrimoniale et budgétaire, et trois enveloppes : fonctionnement, investissement et personnel. Il indique, pour les administrateurs qui ont rejoint récemment l'établissement, que la quasi-totalité de l'activité de l'établissement relève du fonctionnement. En effet, l'EPF, en matière d'action foncière, part très importante de son activité, n'investit pas mais stocke. C'est sa production. Le budget de l'établissement est donc essentiellement du fonctionnement, outre l'enveloppe de personnel. Les dispositions budgétaires sont également articulées autour de tableaux avec une répartition « Autorisations d'Engagement » et « Crédits de Paiement » et une présentation des éléments budgétaires par destination et par origine. Il invite les administrateurs à se reporter au document complet figurant dans le dossier. Il en donne les éléments principaux.

- 60,7 M€ de « Crédits de Paiement » sont prévus dont environ 24 M€ en matière d'études et de travaux. Il souligne que le montant est très important et rappelle que 500 000 € sont réservés pour lancer des études nouvelles au titre du plan de relance. Il précise que ces études sont nécessaires avant de lancer des travaux. Il indique que sont aussi prévus 500 000 € pour le périmètre d'extension, le reste étant affecté aux quatre départements lorrains. En termes d'action foncière, un peu plus de 29 M€ sont prévus dont 4,5 M€ au titre du plan de relance. Il indique qu'il existe de nombreuses interrogations pour les opérations lorraines car de nouveaux exécutifs ont été installés relativement tardivement cette année en raison de la crise sanitaire. Il souligne qu'une partie de l'activité de l'établissement se

construit avec les nouvelles équipes et qu'il est fort probable que l'année prochaine l'établissement soit amené à faire des ajustements. Les frais de structure s'élèvent à 7,8 M€ ; il reviendra sur le sujet ultérieurement.

- Les principales recettes, 21,8 M€, correspondent aux créances sur cession et loyers. Les prévisions de subventions sont de 3,2 M€, ce sont les participations des collectivités aux travaux.
- La fiscalité « TSE » n'a pas été renseignée pour la simple raison que le conseil d'administration est aujourd'hui constitué de Lorrains. Or, la Taxe Spéciale d'Equipement sera prélevée l'année prochaine sur l'ensemble du périmètre de l'établissement, c'est-à-dire les départements lorrains et champardennais. Il indique que le Président et lui-même proposent de différer le vote de la TSE et de le reporter au moment de l'installation du nouveau conseil d'administration. Il rappelle, par ailleurs, que des bouleversements sont à attendre sur la Taxe Spéciale d'Equipement. Environ 25% de cette taxe est une taxe additionnelle à la taxe d'habitation qu'il est prévu de supprimer complètement. Une partie est aussi basée sur le foncier bâti et sur la CFE des établissements industriels. Toute cette fiscalité évoluera avec la loi de Finances 2021. Par conséquent, le plafond de la TSE fixé en loi de Finances sera considérablement réduit. En revanche, l'établissement bénéficiera d'une dotation budgétaire de compensation. Le mécanisme de la TSE est en train d'être bouleversé. Il rappelle que le pacte qui a été convenu au moment de la mission de préfiguration reposait sur une TSE différenciée entre le territoire historique et le territoire d'extension, avec une mise en place progressive de la fiscalité sur le territoire d'extension, en mobilisant, dans un premier temps, des moyens lorrains, à charge de retour quand la fiscalité aura atteint son plein développement sur le territoire champardennais.

M. TOUBOL rappelle qu'il a d'ores et déjà évoqué les grands déterminants du budget dans le point relatif au plan de relance. Il propose de mettre en place les moyens pour pouvoir engager les premières actions qui seront des actions foncières principalement. Une partie sera aussi consacrée à des études. Les travaux interviendront dans les années qui suivent.

En ce qui concerne les frais de structure, M. TOUBOL propose une augmentation des ETP de l'établissement de six pour permettre globalement neuf recrutements dans les prochaines semaines. Grâce à la marge entre les effectifs autorisés et les effectifs réels, l'EPF a ainsi la possibilité de procéder à ces neuf recrutements. Il s'agit d'abord de compléter l'équipe de direction et des directions territoriales avec deux chefs de service supplémentaires et un directeur général adjoint. Il s'agit d'augmenter l'équipe qui ira au contact des nouveaux territoires. Ils auront aussi en charge de piloter les opérations en cours sur la Lorraine. Il est également prévu de recruter deux négociateurs fonciers, deux chargés d'opérations travaux et un technicien informatique. Il souligne l'importance de renforcer les effectifs en informatique pour tenir des réunions telle que celle d'aujourd'hui. Il ajoute qu'avec l'extension, une sorte d'activité nomade devrait se développer et que les modes de travail sont en train d'évoluer où s'articulent télétravail, visio, déplacements et présentiel.

Du point de vue plus opérationnel, M. TOUBOL renvoit aux chiffres qui sont présentés dans le diaporama, par catégorie avec l'action foncière, la partie travaux, les « Autorisations d'Engagement » (AE) et les « Crédits de Paiement » (CP). Il note qu'il existe toujours un décalage entre les AE et les CP. En termes de travaux, les AE correspondent aux marchés et les CP à leur exécution. On exécute des marchés déjà passés et on passe des marchés qui seront exécutés ultérieurement. Du point de vue foncier, il existe davantage de proximité. Cela correspond aux actes signés avec des rattachements d'une année sur l'autre, ce qui explique qu'il peut y avoir des décalages. En termes de destinations, les trois principaux déterminants sont le développement économique, les équipements structurants et le logement. Exceptionnellement, la partie « autres » est relativement importante, c'est pourquoi elle a été détaillée dans un graphique présenté dans le diaporama. Cette partie recouvre des opérations pour lesquelles on n'a pas encore d'idée claire sur la destination principale. D'une manière générale, dans la partie « autres » figurent les études centres-bourgs et les études de vocation et de stratégie foncière qui préparent l'action notamment sur le périmètre d'extension et en lien avec le plan de relance.

M. TOUBOL indique les principales interventions pour l'année 2021.

- Du point de vue de l'action foncière, l'établissement poursuivra les opérations en centres-bourgs et au sein des villes moyennes avec « Action Cœur de Ville », sur des friches industrielles et les acquisitions à l'euro symbolique. Il souligne les opérations qui ont pu être mises en évidence dans les périodes récentes, l'ancien hôpital de Neufchâteau ou l'opération à Blâmont, par exemple. L'établissement poursuivra son intervention sur les copropriétés dégradées : sur celle de Bernadette à Metz avec un portage ciblé et celle rue Poincaré à Algrange avec une acquisition en masse pour une petite copropriété de six logements. Pour ce dernier exemple, la perspective est la démolition pour réaliser une opération nouvelle et non le redressement. Parmi les autres acquisitions envisagées, il cite celle du centre commercial Bellecroix à Metz et de celui des Provinces à Laxou.
- En termes de reconversion, M. TOUBOL souligne, parmi les sujets phares, la poursuite des travaux sur le site de Micheville en relation avec l'EPA Alzette-Belval, la déconstruction de l'ancien hôpital de Sierck-les-Bains, un sujet particulièrement délicat comme tenu de la configuration des lieux, la réhabilitation du bâtiment « Energie » du site sidérurgique à Rombas, le travail sur le Mont-Saint-Quentin et la réhabilitation du logis abbatial d'Ecurey. Il souligne que les opérations sont très variées, en centres-bourgs auxquelles l'établissement attache beaucoup d'importance que ce soit à Vittel ou Contrexéville en étude ou à Foug avec des travaux en cours, à Toul, Stenay et Longwy.
- En termes de conseils aux collectivités, M. TOUBOL indique qu'il sera question ultérieurement du partenariat avec Action Logement.

D'une manière générale et très schématique, un travail est conduit entre les différents métiers de l'établissement, ce qui explique aussi la nouvelle organisation. M. TOUBOL souligne que tout est très étroitement articulé entre le conseil aux collectivités, l'action foncière, les études et travaux en reconversion et la gestion patrimoniale.

M. TOUBOL indique que la principale évolution par rapport à 2020 en ce qui concerne les frais de structure est celle liée aux frais de personnel, compte tenu des recrutements dont il a parlé précédemment. En outre, les actions de communication seront relativement importantes autour des nouveaux PPI et conseil d'administration. Il indique qu'un travail sera mené pour diffuser des informations. En termes de communication, M. TOUBOL insiste également sur la perspective d'une campagne de photographies aériennes sur les sites d'intervention de l'EPF. Cette campagne permettra de garder une trace très riche de ce que sont les sites sur lesquels l'établissement est intervenu et de marquer dans la durée l'action de l'établissement.

En termes de trésorerie de l'établissement, M. TOUBOL indique que le niveau est particulièrement élevé compte tenu de la configuration de cette année. Elle sera largement mobilisée en 2021, moins que ce qui apparaît sur le diagramme étant donné que la Taxe Spéciale d'Equipement aujourd'hui n'est pas prise en compte, mais l'objectif est bien évidemment de l'utiliser.

Préalablement aux éventuelles questions et à la proposition de délibération récapitulative, M. TOUBOL souligne que ce qu'il décrivait précédemment correspond à l'enveloppe de fonctionnement, enveloppe cruciale pour l'établissement, dans laquelle on retrouve l'action foncière, les études et les travaux. L'enveloppe « investissement » regroupe des frais en matière de véhicules et d'informatique. Ses montants sont donc infiniment moindres que ceux de l'enveloppe « fonctionnement ».

M. FREYBURGER remercie M. TOUBOL pour sa présentation synthétique qui retrace bien l'ensemble des mouvements de l'activité. Il demande s'il y a des observations sur cette analyse.

M. GROS fait remarquer qu'il n'est pas courant de voir un solde budgétaire prévisionnel de – 35 M€. Il souhaiterait savoir comment les choses vont s'équilibrer et comment sera installée la Taxe Spéciale d'Equipement dans les départements qui rejoignent l'établissement.

M. FREYBURGER répond que l'établissement consommera des fonds qui se trouvent dans sa trésorerie. En outre, il rappelle que l'EPF bénéficiera de la Taxe Spéciale d'Equipement.

M. TOUBOL souligne qu'à ce stade, tous les moyens dont disposera l'établissement ne figurent pas dans cette première version de budget. Il faudra donc un budget rectificatif.

M. GROS demande ce que deviendra la trésorerie suite à ces prélèvements.

M. TOUBOL rappelle que la perspective est de terminer l'année avec une trésorerie d'environ 80 M€. Elle sera supérieure en rajoutant la fiscalité. Les moyens sont mobilisés sur de l'action foncière, qui reviendront plus tard à l'établissement, et sur des contributions d'études et de travaux. L'établissement se fixe comme enjeu d'utiliser ses moyens sur le territoire au soutien des opérations. Cela permet aujourd'hui, et dans les années récentes, de programmer et d'exécuter plus de 20 M€ de travaux. Il souligne toutefois que 2020 est une année particulière, une partie des chantiers ayant été arrêtée ou décalée. Il note que le budget travaux pour 2021 est relativement important.

M. FREYBURGER ajoute que l'intérêt de l'établissement est de ne pas thésauriser à outrance et d'injecter ses moyens dans les projets préparés par les collectivités. C'est un discours qu'il tient en permanence à l'égard des collectivités qui s'adressent à lui et au conseil d'administration. Plus les projets en Lorraine et maintenant dans les nouveaux territoires, seront nombreux, plus les moyens de l'établissement pourront être consacrés à approuver ces projets.

M. GROS demande si l'Etat a tenté de ponctionner les réserves de l'établissement, comme cela a été le cas dans les Agences de l'Eau et autres organismes.

M. TOUBOL répond que cela n'est pas le cas aujourd'hui. Le mécanisme qui a été mis en place de mobilisation des moyens dans un premier temps sur les projets lorrains par priorité et sur le territoire d'extension à charge de retour ultérieurement, est une démarche qui doit permettre de consolider les moyens de l'établissement dans la durée et d'éviter l'évaporation.

La délibération n°CA20/022 est adoptée à l'unanimité.

2- Constatation de plus ou moins-values

M. TOUBOL présente les éléments liés aux plus et moins-values. Il souligne que les montants sont relativement faibles.

M. FREYBURGER propose de les approuver.

La délibération n°CA20/023 est adoptée à l'unanimité.

3- Admission en non-valeur de créances irrécouvrables

M. TOUBOL indique qu'en matière d'admission en non-valeur de créances irrécouvrables figure celle d'une entreprise sur la zone de Velaine-en-Haye suite à sa liquidation. Le dossier est aujourd'hui clôturé. Il rappelle que les montants qui ont circulé sur cette opération ont été considérables.

La délibération n°CA20/024 est adoptée à l'unanimité.

4- Variations des provisions comptables (information)

M. TOUBOL invite les administrateurs à se reporter aux éléments détaillés sur les variations des provisions comptables figurant dans le dossier. Il souligne les mouvements importants :

- le premier, le plus significatif, de près de 1 M€, sont des provisions pour litiges correspondant aux sommes provisionnées par l'établissement pour les expropriations, entre l'offre de l'expropriant et le cas échéant, la demande de l'exproprié.
- Il souligne également la provision pour dépréciation de terrains, à l'euro symbolique, pour des terrains situés principalement sur le secteur de Micheville à l'EPA Alzette-Belval. Les sommes ont été provisionnées au fur et à mesure.

M. TOUBOL se met à la disposition des administrateurs pour toute question sur le sujet.

V. DISPOSITIONS FINANCIERES ET TECHNIQUES

1- Convention-cadre territoriale 2020-2024 avec l'EPA Alzette-Belval

M. TOUBOL rappelle que l'établissement a, depuis 2012, une convention-cadre avec l'EPA Alzette-Belval pour l'accompagner dans ses opérations de maîtrise foncière et de travaux et qu'elle a fait l'objet d'un avenant. Il s'agit d'actualiser cette convention pour la caler au niveau du Programme Stratégique Opérationnel de l'EPA. Il souligne que l'investissement de l'EPF sur ce territoire situé au nord de la Moselle et de la Meurthe-et-Moselle est très important, avec 14 conventions opérationnelles en reconversion et un peu plus de 19 M€ et 18 conventions foncières pour un montant de près de 15 M€. Il invite les administrateurs à se reporter à la carte qui montre les principaux sites autour de celui de Micheville, cœur de l'Opération d'Intérêt National. Il cite également le crassier de Rédange, Imomax, le laboratoire avec le siège de l'EPA, l'Ecoparc et le secteur de Cantebonne. Cette convention-cadre vise à affirmer que l'EPF et l'EPA travaillent ensemble au soutien de l'Opération d'Intérêt National, une opération d'aménagement à grande échelle sur les thèmes de la réutilisation de friches et l'intervention dans le tissu urbain. Le périmètre des huit communes est indiqué sur une carte, périmètre de l'OIN avec la friche de Micheville. Les opérations qui seront accompagnées sur la période 2020-2024 viseront principalement les friches industrielles et urbaines (hors zones commerciales périphériques), le cœur du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF. Il ajoute que le champ d'intervention couvre toutes les opérations du Programme Stratégique Opérationnel de l'EPA.

La délibération n°CA20/025 est adoptée à l'unanimité.

2- Convention avec la Safer Grand Est

M. TOUBOL souligne que l'EPF a pour objectif d'éviter les opérations d'extension. Pour autant, certaines sont engagées actuellement, telle que celle sur Cantebonne. Il s'agit d'en poursuivre l'exécution. Pour accompagner cette opération et être en capacité de capter des compensations foncières pour permettre le bon déroulement de cette opération ou d'autres opérations que réaliseraient l'EPA, il est proposé de mettre en place une convention avec la SAFER, organisme spécialisé en la matière. La SAFER est, en effet, en capacité d'aller capter par voie de préemption ou par voie d'acquisition amiable, des zones de compensation qui faciliteraient l'opération d'aménagement. Il note que le projet de convention qui est soumis au conseil d'administration et qu'ils ont dans le dossier, ne prévoit pas pour la SAFER de mission de négociation foncière. On est dans un dispositif de veille qui permet de faciliter le travail de l'EPA. Hormis le secteur de Cantebonne, l'EPF n'a pas d'opération sur de l'extension urbaine avec l'EPA. Il s'agit de faciliter ce qui est en cours et d'officialiser un partenariat étroit avec la SAFER.

M. GROS demande si on connaît le nombre d'emplois créés grâce aux investissements qui ont été réalisés sur ce territoire.

M. FREYBURGER indique ne pas pouvoir répondre instantanément à cette question.

M. GROS souhaiterait également connaître le nombre de logements.

M. TOUBOL répond qu'à terme, la perspective sur le secteur de Micheville à proprement parler, est de créer entre 1 800 et 2 000 logements. En termes d'emplois, il ne connaît pas la réponse.

La délibération n°CA20/026 est adoptée à l'unanimité.

3- Appel à candidatures pour la réalisation de logements aidés

M. TOUBOL rappelle que l'appel à candidatures pour la réalisation de logements aidés a été évoqué précédemment en lien avec le plan de relance, ainsi que dans la note transmise dans le dossier du CA du 1er juillet. Les organismes en charge de l'économie sociale et solidaire ont le double objectif de soutien à la production de logements et d'hébergements, tout comme les collectivités. A travers cet appel à candidatures, il s'agit de mettre en place des partenariats avec les bailleurs, principalement, dans lesquels, après approbation des conventions correspondantes, l'EPF mobilise ses moyens et le bailleur s'engage à conclure des projets. L'idée est d'avoir des opérations comme celles qui sont d'ores et déjà engagées sur l'ensemble du territoire. Il s'agit de donner un cadre, une visibilité à ce dispositif. Deux vagues d'appel à candidatures sont proposées à l'instar d'autres appels à projets actuellement en cours. La première vague pourrait être lancée dès maintenant et une deuxième vague, à suivre, qui dans les faits aboutirait un peu plus tard. La première vague permettrait début d'année prochaine d'analyser en bureau ce que pourraient être les candidatures et de les présenter à un conseil d'administration au premier semestre. La deuxième vague suivrait le même parcours : on retient les organismes avec lesquels travailler puis on approuve les conventions. Un partenariat avec les opérateurs serait convenu pour la production de logements, avec la mobilisation de l'EPF sur la maîtrise foncière et le cas échéant, en fonction des opérations, sur les études et les travaux. Il s'agit de relancer et donner de la visibilité à nos partenariats avec principalement les bailleurs sociaux.

La délibération n°CA20/027 est adoptée à l'unanimité.

4- WOIPPY – Route de Thionville – convention d'étude

M. TOUBOL indique que l'opération « Route de Thionville à Woippy » concerne des halles que l'établissement porte depuis une quinzaine d'années. L'enjeu du partenariat avec l'Ecole d'Architecture de Paris Est est d'approfondir les réflexions sur les créations d'une halle gourmande et d'une piscine métropolitaine. Il souligne que ce partenariat est très riche pour le projet et pour l'établissement. Il rappelle les relations, également très riches, avec l'Ecole d'Architecture de Nancy à Lunéville. Il indique que l'objectif est de faire émerger une réflexion sur un ancien secteur industriel dans un tissu urbain en transformation urbaine à l'entrée nord de la Métropole messine. Il souligne que le sujet est passionnant. L'idée est de mettre en place une convention d'étude pour un coût prévisionnel de 20 000 € TTC prise en charge à part égale entre l'EPF et la Ville de Woippy.

M. GROSDIDIER souligne que le sujet est particulièrement intéressant dans un espace de friches persistant au nord de Metz et au sud de Woippy, un espace situé à l'articulation des quartiers « QPV » qui font l'objet d'un traitement par l'ANRU. Un élément de liaison important avec le transport en commun en site propre, le Mettis, a déjà fortement amélioré la situation, mais il existe encore des ruptures. Et il n'y a pas non plus d'activités. Le projet de piscine métropolitaine est un peu prématuré parce que la Métropole n'a pas encore la compétence.

Toutefois, le projet est consensuel. L'évolution des compétences de la Métropole devrait se faire au premier semestre 2021. Il confirme que le projet est intéressant, pas seulement pour la Ville de Woippy mais pour tout le nord de l'agglomération messine, et que la démarche est originale. Au-delà du projet de halle, il souligne que l'EPF assure le portage de ces immenses hangars depuis 15 années. Il précise qu'ils datent des années 1950 et 1960 quand les activités de négoce et de découpe de la sidérurgique se sont structurées entre la voie ferrée et l'ex-route nationale. A l'époque, les hangars étaient situés en dehors de l'agglomération. Maintenant, ils sont en plein cœur et il est effectivement nécessaire de reconvertir ce site pour une vocation autre qu'industrielle.

La délibération n°CA20/028 est adoptée à l'unanimité, M. GROSDIDIER ne prenant pas part au vote.

5- TALANGE – Ilot de la Fontaine – convention

M. TOUBOL indique que la convention à conclure avec la commune de Talange porte sur l'îlot de la Fontaine situé au cœur du tissu urbain. Il s'agit de mettre en œuvre la maîtrise foncière de diverses parcelles pour de l'espace public et une perspective de création de logements. L'opération est dans le cœur des missions de l'EPF en termes d'accompagnement des collectivités. Il s'agit de restructuration urbaine. L'enveloppe prévisionnelle est de 1 000 000 € HT.

La délibération n°CA20/029 est adoptée à l'unanimité des votants, M. FREYBURGER ne prenant part ni au débat, ni au vote.

6- FIXEM – Boucle du cimetière – convention

M. TOUBOL indique que l'opération « Boucle du cimetière » à Fixem est une convention à conclure avec la commune de Fixem et la communauté de communes de Cattenom et Environs. Il rappelle qu'il y a quelques temps l'EPF avait refusé d'accompagner la commune de Fixem sur un projet en extension urbaine. Au contraire, cette opération est située dans le tissu urbain avec de la maîtrise foncière dans la perspective de la réalisation de quatre logements communaux. Il souligne l'importance que l'établissement soit aux côtés de la commune sur cette opération. L'enveloppe prévisionnelle est de 240 000 € HT.

La délibération n°CA20/030 est adoptée à l'unanimité des votant, Mme ZIROVNIK ne prenant part ni au débat, ni au vote.

7- LONGWY – Ancien cinéma – convention

M. TOUBOL présente l'opération de l'ancien cinéma à Longwy, située juste à côté de la friche Didier sur laquelle l'établissement est intervenu. Le site est localisé à la limite entre Longwy et Réhon. Les perspectives d'un projet urbain sur la friche Didier apparaissent réelles. Le site de l'ancien cinéma est composé d'un bâtiment très dégradé. Il indique que la convention est à conclure entre la commune de Longwy et le bailleur social LogiEst. Le bâtiment est en ruine, il risque de s'effondrer. Il est projeté de créer 21 logements sociaux. L'enveloppe prévisionnelle de l'intervention foncière est de 203 000 € HT.

La délibération n°CA20/031 est adoptée à l'unanimité

8- NANCY – Ombelles – Tamaris – avenant

M. TOUBOL indique que l'opération « Les Tamaris / Les Ombelles / La Cascade » à Nancy concerne des centres commerciaux sur lesquels l'EPF intervient avec la Métropole du Grand Nancy depuis plusieurs années. La partie « Tamaris » est aujourd'hui achevée, il reste quelques dépenses de fin d'opération. La partie « Cascade » est également terminée depuis plusieurs années. Le dernier sujet à traiter est celui des Ombelles. Il s'agit de modifier l'enveloppe globale de l'opération de 8 930 000 € HT à 10 330 000 € HT. Il précise que cela ne correspond pas du tout au stock qui est porté et au montant de l'opération sur les Ombelles, mais à la somme des dépenses réalisées de l'EPF sur l'ensemble de l'opération, y compris Tamaris et Cascade. Il rappelle que pour cette dernière emprise le coût a été de 165 000 €. Quant aux Tamaris, le montant est très important. Pour les Ombelles, le montant d'un peu moins de 6 M€ correspond aux dépenses aujourd'hui réalisées et au solde, puisque il y a déjà une cession à la Métropole du Grand Nancy. Sur le montant total, une grande partie est déjà donc revenue. Une autre partie n'a pas encore été dépensée puisque sur les Ombelles, le règlement des indemnités d'expropriation n'est pas achevé. Il souligne que la maîtrise foncière est très complexe. Le détail de ces sommes a été étudié finement entre les services financiers de l'EPF et ceux de la Métropole du Grand Nancy. Il s'agit aussi de proroger le délai de la convention au 30/06/2022 pour la poursuite et l'achèvement de la maîtrise foncière.

La délibération n°CA20/032 est adoptée à l'unanimité.

9- MALZEVILLE – Plan foncier – avenant

M. TOUBOL indique que l'opération « Malzéville - Plan foncier » est particulière parce qu'elle relève du plan foncier. Cela signifie qu'elle relève d'anciennes opérations réalisées par l'établissement sur son périmètre de compétence, principalement achetées dans le courant des années 1990. Ces biens, qui ne sont pas nécessairement faciles à utiliser, ont donné lieu il y a quelques années à un accord de principe entre l'EPF et la Ville de Malzéville pour en acquérir une partie. L'accord n'a pas été mis en œuvre. Le sujet est complexe. Il est proposé de partager les biens en deux : une première partie qui représente environ 4 400 m^2 à céder au plus tard le 30 juin 2021 et dont le paiement sera échelonné sur dix annuités, et un second lot de parcelles dont la cession interviendra un peu avant la fin du paiement du premier lot. Il s'agit donc de régler de vieilles affaires, une situation que l'établissement ne souhaiterait plus avoir à gérer.

La délibération n°CA20/033 est adoptée à l'unanimité.

10- EPERNAY – Berges de Marne – convention

M. FREYBURGER souligne que la convention sur une friche SNCF à Epernay est la toute première du territoire d'extension à être proposée au conseil d'administration. Il s'agit d'accompagner le projet « Berges de Marne ».

M. TOUBOL confirme qu'il s'agit d'un moment important pour l'établissement. Il est proposé d'accompagner la commune d'Epernay dans la requalification d'une vaste friche ferroviaire d'environ 13 hectares. Le projet couvre lui-même 18 hectares, en continuité directe du centre-ville d'Epernay, de l'autre côté des voies ferrées. La reconversion d'une friche dans un projet « Action Cœur de Ville », c'est un sujet très important pour l'établissement. Il est donc aujourd'hui proposé de signer une convention de projet dans le cadre de laquelle on retrouve les différens volets d'intervention de l'établissement :

- la maîtrise foncière avec une enveloppe prévisionnelle d'environ 2,8 M€ HT, avec des acquisitions auprès de la SNCF et d'autres propriétaires,
- des études avec une enveloppe prévisionnelle de 600 000 € HT prise en charge à 80% par l'EPF et 20% par la commune,

- et des travaux de déconstruction avec une enveloppe prévisionnelle de 2,2 M€ HT prise en charge intégralement par l'EPF.

M. TOUBOL note également que l'établissement est en relation avec le FEDER pour qu'une partie des sommes portées par l'EPF puissent être subventionnées par le fonds européen. Il souligne l'importance de cet aspect.

M. FREYBURGER indique que la signature de la convention est fixée au 2 décembre prochain à Epernay. Il indique qu'un tableau de bord, en écho aux propos tenus précédemment, permettra de suivre les moyens dévolus à des projets sur le territoire champardennais de manière à appliquer la règle fixée en début de réunion.

La délibération n°CA20/034 est adoptée à l'unanimité.

VI. POINTS D'INFORMATION

1- Action Logement – projet de convention partenariale

M. TOUBOL indique qu'il propose de mettre en place une convention partenariale avec Action Logement, structure avec laquelle l'établissement est en contact régulièrement notamment dans les comités de pilotage « Action Cœur de Ville ». L'enjeu est de coordonner les appuis auprès des collectivités, d'avoir un examen croisé des projets qui permette de flécher les financements et mieux accompagner ensemble les collectivités. Il s'agit aussi de partager les connaissances des marchés financiers, des acteurs, pour être présents et aussi proches que possible des collectivités sur les sujets qui intéressent l'établissement : logement des salariés et aux particuliers de manière générale. Une telle convention partenariale implique des échanges d'informations et la mise en place d'une bonne manière de travailler ensemble. Il rappelle qu'un document détaillé a été remis sur table.

2- Interventions de l'EPF dans les différentes contractualisations territoriales

M. TOUBOL indique avoir préparé un document, remis sur table, sur les interventions de l'EPF dans les différentes contractualisations territoriales, une dynamique très forte. Les sujets sont importants avec l'Etat et les diverses politiques nationales, régionales et départementales, les unes et les autres s'articulant. Actuellement, se mettent en place les Comités Locaux de la Cohésion des Territoires autour des Préfets avec la mise en œuvre de l'ANCT. L'établissement est partenaire de ces dispositifs. Il souligne qu'en matière de centres-bourgs, 24 conventions d'études ont été engagées et une bonne partie est achevée ainsi que sept conventions d'études et travaux. On passe ainsi de la réflexion générale à la mise en œuvre très opérationnelle.

De même, aux côtés d'Action Cœur de Ville, l'établissement est signataire de onze des douze conventions, à l'exception de Verdun. Il souligne que l'EPF travaille néanmoins très régulièrement avec la Ville et le Grand Verdun. L'établissement est membre du comité de pilotage régional. Des conventions foncières ont été signées, quatre conventions d'études et une convention de travaux.

M. TOUBOL rappelle qu'un partenariat de principe a été accepté par le conseil d'adminisration sur les Opérations de Revitalisation du Territoire. Il indique que des conventions seront présentées prochainement. Il ajoute qu'au-delà des conventions ORT qui sont simplement des avenants au Programme « Action Cœur de Ville », il existe des initiatives « Territoires d'Industrie » avec un accord de principe pour que l'établissement soit partenaire d'une manière générale. Les engagements particuliers seront quant à eux présentés au conseil d'administration.

3- Bilan de la mobilisation des fonds SRU

M. TOUBOL rappelle que l'établissement était bénéficiaire des prélèvements SRU. Il demande aux administrateurs de se reporter au dossier pour avoir tous les éléments de ce point d'étape, sur la consommation des sommes, soit avec des projets aboutis, soit en cours. Il indique qu'un projet supplémentaire sur Marly ne sera finalement pas présenté pour des raisons fiscales, d'exonération de plus-values. Le mécanisme d'acquisition envisagé par le bailleur social ne fonctionne pas en passant par l'EPF. La loi ne le permet pas. Par ailleurs, il rappelle que certaines collectivités à partir du 1er janvier 2021 percevront directement les prélèvements SRU. L'EPF utilisera les sommes dont il a été rendu destinataire.

4- Point d'avancement du Plan foncier

M. TOUBOL indique que l'avenant sur Malzéville évoqué précédemment fait partie des vieux dossiers sur lesquels l'EPF travaille. Il souligne que certains aboutissent plus ou moins longuement et difficilement. La friche SESA à Sarreguemines a été reconventionnée. L'établissement y engagera des travaux importants dans une réflexion pilotée par la Ville. Une partie pourra être cédée à un opérateur pour du logement. Par ailleurs, un travail a été engagé en partenariat avec les deux établissements d'enseignement, collège et lycée, situés à proximité. Des emprises de la ZAC Metzange-Buchel à Thionville ont été cédées. Aujourd'hui, il reste 34 opérations dans le plan foncier qui en comptait 374 à l'origine. Le stock est d'environ 4 M€. Les services s'évertuent à régler ces dernières opérations aussi vite que possible, en les ramenant dans un schéma conventionnel normal.

M. GROS s'interroge sur la zone « Metz / Longeville / Montigny » là où s'est installé un golf. Il demande si l'emprise est toujours propriété de l'EPF ou si elle a été vendue.

M. TOUBOL indique que les biens ont été cédés en lien avec la commune de Longeville-lès-Metz et qu'il s'agit actuellement d'une propriété privée.

M. GROS demande s'il en est de même des terrains utilisés par le FC Metz.

M. TOUBOL indique que l'établissement n'est plus propriétaire de biens sur ce secteur, hormis peut-être de petites emprises et à l'exception d'étangs utilisés par une association de pêche, pas d'autres terrains qui soient utilisés à d'autres fins. Les cessions sont en cours.

5- Actualisation de la cartographie des risques

M. TOUBOL rappelle que l'établissement élabore et tient à jour une cartographie de ses risques comme demandé par les tutelles. Il indique que des risques ont été supprimés, notamment relatifs à la zone d'activités de Velaine-en-Haye qui était une très grande préoccupation pour l'établissement. La zone a été cédée en juin 2020. On est dans une période de règlement des comptes jusqu'au milieu de 2021, c'est ce qui a été convenu avec la communauté de communes Terres Touloises et avec la SEBL. Des risques permanents ont été identifiés sur lesquels l'établissement a mis en place une procédure interne et des risques dont l'appellation a évolué dans la cartographie :

- Le risque « fiabilité des prévisions budgétaires » devient « impact de la crise sanitaire sur l'exécution budgétaire 2020 », point sur lequel il faudra être particulièrement vigilant cette année et dans les années qui viennent,
- Et « atteinte à la santé des agents et des prestataires » complété en : « atteinte à la sécurité et à la santé des agents et des prestataires – contexte particulier de la crise sanitaire » puisque l'établissement doit être très vigilant et très organisé.

6- Compte rendu de l'exercice du droit de préemption et du droit de priorité

M. TOUBOL termine les points d'information en rendant compte de l'exercice du droit de préemption et du droit de priorité. Il souligne que le tableau est plus fourni que d'habitude, sur un délai assez homogène par rapport à d'habitude. De nombreuses opérations en droit de préemption avec les collectivités. Il invite les administrateurs à se reporter aux éléments détaillés figurant dans le tableau.

M. FREYBURGER remercie les administrateurs d'avoir pris part à cette réunion. Il donne rendez-vous l'année prochaine pour une séance du conseil d'administration qui permettra d'accueillir des élus représentant des collectivités concernées par l'extension. Il souligne qu'il s'agissait de la dernière réunion sous ce format. Mme la Préfète de Région devrait installer le nouveau conseil dans le courant du mois de janvier 2021. Il remercie chacune et chacun de leur participation.

La séance est levée à 16h20.

Le Directeur Général de l'EPFGE,

Alain TOUBOL

Le Président du conseil d'administration,

Julien FREYBURGER